

Инсайд. Новосибирский КРТ уходит в осень

Формально - из-за процедур. По сути - потому что вокруг инициативы прокуратуры пока нет согласия. Застройщики против новых ограничений. Мэрия и региональный Минстрой тоже не считают предложенную планку рабочим решением. Но резко спорить с прокуратурой никто не спешит.

Идея надзорного ведомства известна: поднять минимальную площадь участка под комплексное развитие территории. Сначала речь шла о 5 га, затем после сопротивления рынка планку снизили до 2,5 га. На бумаге это выглядит как уступка. Для отрасли - всё равно серьёзный барьер.

Сейчас минимальный порог - 0,35 га. Но такие площадки скорее исключение. Обычно участки меньше 1 га - это проекты реновации в центральной части города, где невозможно собрать крупный массив земли. Чаще всего рынок работает с площадками около 1–1,5 га. Именно этот сегмент и оказывается под ударом при планке 2,5 га.

Точной публичной статистики, какой средний размер площадки под КРТ в Новосибирске и сколько действующих или потенциальных проектов стали бы невозможны при ограничении в 2,5 га, нет. Но участники рынка сходятся в одном: речь шла бы не об отдельных случаях, а о подавляющем большинстве проектов местных застройщиков.

Прокуратура объясняет свою позицию защитой интересов горожан. Логика понятна: меньше точечной застройки, больше комплексного подхода, больше социальной инфраструктуры. Но в Новосибирске КРТ уже стало почти обязательным условием для новых проектов. Застройщики и сейчас берут на себя нагрузку по школам, детсадам и городской инфраструктуре.

Вопрос не в том, нужна ли городу инфраструктура. Нужна. Вопрос - можно ли решать эту задачу таким укрупнением площадок, которое фактически выталкивает с рынка значительную часть локальных компаний.

Для крупных федеральных игроков большие участки - понятный формат. Для новосибирских застройщиков это часто неподъёмная история: сложная консолидация земли, длинные инвестиционные циклы, дорогие кредиты, высокий риск заморозки проекта. Если правила резко поменяются, часть компаний начнёт откладывать проекты, часть - искать площадки в других регионах, часть - пытаться запускаться в авральном режиме до вступления новых норм.

Итог для города может оказаться обратным заявленной цели: меньше проектов, меньше налогов, меньше рабочих мест, меньше предложения жилья. А значит - дополнительное давление на цены.

Власти это понимают. Поэтому мэрия и региональный Минстрой пытаются найти более мягкую конфигурацию. Но проблема в том, что спор идёт не только о квадратных метрах. Спор идёт о том, кто будет задавать правила на строительном рынке Новосибирска: городская экономика или прокурорская логика наведения порядка.

Для депутатов горсовета ситуация неудобная. Прокурорскую инициативу придётся рассматривать на осенней сессии. У прокуратуры есть право нормотворческой инициативы. Но у депутатов есть и своё право - не становиться нотариусами при уже готовом решении.

Застройщики выступают против дополнительных ограничений. Власти, судя по позиции мэрии и Минстроя, также не считают прокурорский вариант оптимальным. Но пока все действуют осторожно, чтобы не выглядеть защитниками хаотичной застройки и интересов девелоперов.

Это слабое место всей дискуссии. Интересы горожан - не только запретить плохую застройку. Это ещё доступное жильё, конкуренция, налоги, рабочие места и обновление старых кварталов. Если оставить только первый пункт, получится простая, но опасная схема: меньше строителей - меньше проблем. На практике будет меньше строительства.

Осенью у горсовета будет выбор: поддержать жёсткую версию прокуратуры или добиваться альтернативы, которая сохранит контроль над застройкой, но не обрушит локальный рынок.

Новосибирску нужен порядок в градостроительстве. Но порядок не должен означать зачистку рынка под несколько крупных игроков.



Фото: vn.ru

Автор: Ярослава Грин © Babr24.com Источник: t.me/arhvlasti НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА, НОВОСИБИРСК
👁 132 03.07.2026, 00:20

URL: <https://babr24.com/?IDE=293919> Bytes: 3912 / 3819 Версия для печати

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- Телеграм
- Джем
- ВКонтакте
- Одноклассники

Связаться с редакцией Бабра в Новосибирской области:

nsk.babr@gmail.com

Автор текста: **Ярослава Грин.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/babr24_link_bot)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](https://t.me/bur24_link_bot)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)